

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/24

(prossima udienza 27.11.2024)

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

CREDITORE PROCEDENTE

in persona dell'amministratore *pro tempore*
, legale rappresentante dello Studio
rappresentata e difesa dell'avv.

DEBITORE

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 13.03.2024 rep. n. 1546/2024 Atti Giudiziari, trascritto a Padova
il 02.04.2024 ai nn. 11794/8338.

* * * * *

INDICE

1. Incarico - Quesito	pag. 2
2. Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 3
3. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi	

	dei beni come risulta dagli atti di pignoramento con le risultanze catastali e le istanze di vendita	pag.	4
4.	Premessa	pag.	4
5.	Indagini svolte	pag.	5
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	7
6.1.	Diritto Venduto	pag.	7
6.2.	Ditta Intestata	pag.	7
6.3.	Ubicazione	pag.	7
6.4.	Qualità	pag.	7
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	7
6.6.	Confini	pag.	8
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	8
6.8.	Occupazione	pag.	10
7.	Regolarità Edilizia	pag.	11
8.	Destinazione urbanistica dell'area	pag.	11
9.	Provenienza	pag.	12
10.	Formalità pregiudizievoli	pag.	12
11.	Oneri di natura condominiale	pag.	19
12.	Stima del lotto	pag.	19
13.	Elenco Allegati	pag.	25

***** **

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U.

nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 24.04.2024, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente Il giorno 16.05.2024, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

* * * * *

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "il Condominio Sant'Andrea, come sopra rappresentato e difeso,

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili, di proprietà del Signor

, per la piena proprietà, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, costituiti da un appartamento al piano primo e garage al piano promo sottostrada, unità immobiliari site a Campodarsego (PD) in via Bassa I n. 320/A, così censite:

Comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, Foglio 24 (già Foglio B/21), Particella 637, Subalterno 18, Natura A/2, Consistenza 4,5 vani, via Bassa I, Piano 1;

Comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, Foglio 24 (già Foglio B/21), Particella 637, Subalterno 50, Natura C/6, Consistenza 30 mq, via Bassa I, Piano S1.

E' compresa altresì la proporzionale quota di comproprietà dell'area coperta e scoperta

sulla quale sorge il fabbricato, dei beni comini non censibili indicati nel titolo d'acquisto e della parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.." ..omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

***** ** *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Campodarsego (PD) in via Bassa I n. 320/A.

Trattasi della **piena proprietà** di appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti ad un compendio residenziale di complessive trentaquattro unità.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e

- aggiornando gli stessi;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campodarsego per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
 - indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori precedenti;
 - acquisizione copia dell'atto di provenienza;
 - esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 12 stampe;
 - ricerca presso la Conservatoria RR.II. di Padova, di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati del Comune di Campodarsego al foglio n. 24, nel periodo fra il 01.01.2022 ed il 27.08.2024;
 - indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO**6.1 DIRITTO VENDUTO**

Piena proprietà.

6.2 DITTA INTESTATA**6.3 UBICAZIONE**

Comune di Campodarsego (PD), località Sant' Andrea, via Bassa I n. 320/A.

6.4 QUALITA'

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti ad un compendio residenziale di complessive trentaquattro unità.

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Campodarsego, Fg. 24:

<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Cat.</u>	<u>Rendita</u>
637	18	via Bassa Prima	1	A/2	2	4,5 vani	84 m ²	€ 383,47
637	50	via Bassa Prima	S1	C/6	1	30 m ²	33 m ²	€ 60,43

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3, e planimetrie catastali: all. nn. 4-5).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Campodarsego, Fg. 24, mapp. 637, ente urbano, di are 27.10 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale **comproprietà** dell'area coperta e scoperta del fabbricato, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e

seguenti, in particolare:

- il cortile-manovra, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 637, sub. 1 (stesso Comune e Foglio) B.C.N.C. ai subb. da n. 2 a n. 64;
- l'ingresso, la scala, le cantine, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 637, sub. 3 (stesso Comune e Foglio) B.C.N.C. ai subb. da n. 14 al n. 22;

6.6 CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

- **dell'appartamento al p. primo:** Nord ed Est: affaccio su mapp. 637 sub. 1 (scoperto comune); Sud: mapp. 637 sub. 17 (altra unità) e mapp. 637 sub. 1 (vano scale comune); Ovest: affaccio su mapp. 637 sub. 19 (altra unità);
- **del garage al p. sottostrada:** Nord ed Est: mapp. 637 sub 1 (area di manovra comune); Sud: parete perimetrale controterra; Ovest: mapp. 637 sub 49 (altra unità).

6.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo, con annesso garage al piano sottostrada, appartenenti ad un compendio residenziale di complessive trentaquattro unità, situato al n. 320/A di via Bassa I, a breve distanza dal centro locale di Sant'Andrea ove sono presenti i principali servizi.

L'intervento urbano contenente il presente lotto è costituito da due fabbricati residenziali, dalla conformazione geometrica ad "L", di differenti dimensioni, contraddistinti dalle lettere alfabetiche "A", "B" e "C", serviti da un basamento comune di servizio scoperto, accessibile dalla rampa discendente carraia di sud-est, collegata alla pubblica via.

Il compendio, si colloca in un contesto geografico urbanisticamente consolidato,

contraddistinto dalla sequenza di edifici a prevalente destinazione residenziale, collegati dai percorsi viari e mediati dalla presenza di aree di sosta e di parcheggio.

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono collocate nel corpo di fabbrica dalla conformazione geometrica rettangolare, con sviluppo prioritario trasversale, posto a sud-ovest del complesso, elevato su tre piani fuori terra, nonché dotato di piano sottostrada destinato alle autorimesse pertinenti alle sovrastanti abitazioni. Nella parte residenziale viene riproposto per ciascun livello il medesimo modulo compositivo. L'alzato principale di meridione, tripartito, è contraddistinto da due divisioni terminali simmetriche scandite internamente dai vasi scala voltati che delimitano la porzione centrale (foto da n. 1 a n. 3).

Lo scoperto recintato e pavimentato è occupato dai camminamenti nonché dall'area di accesso e manovra comune.

L'intervento edilizio operato alla fine dello scorso secolo ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in tegole, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale ed ascensore posto ad est del fabbricato. L'ingresso al garage avviene invece dalla rampa d'accesso carraio comune posta a sud-est del compendio che introduce all'area di manovra.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

appartamento al p. primo (altezza interna h. 270): soggiorno (foto n. 4), cucina (foto n. 5), disimpegno, una camera (foto n. 6), guardaroba (foto n. 7), e due bagni (foto nn. 8-9); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 83,20 circa; più

un poggiolo sul fronte nord di mq 6,60 circa (foto n. 10).

garage al p. sottostrada (altezza interna h. 240): il primo a partire da est, con il lato maggiore in direzione longitudinale, è dotato di portone basculante in metallo (foto nn. 11-12); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 33,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (zona giorno, cucina e bagni), parquet (camere), gres da esterni (poggiolo);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera ed avvolgibili plastici; portoncino d'ingresso di tipo blindato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: risalente al periodo di costruzione, con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotato di videocitofono;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano collocato nel poggiolo; corpi scaldanti in ghisa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

impianto di raffrescamento: con unità interna a parete collocata nel disimpegno della zona notte.

6.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato senza titolo.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare comprendente il presente lotto risulta costruito con C.E. n. 224/94 prot. 13367/94 del 08.03.1995 (cfr. all. n. 8) e seguenti varianti n. 87/95 del 22.09.1995 (cfr. all. n. 9) e D.I.A. prot. n. 6474 del 04.04.1996 (cfr. all. n. 10);
- che veniva poi presentata Comunicazione di fine lavori e richiesta Autorizzazione di Abitabilità prot. 8121 il 03.05.1996 attestata dal Comune di Campodarsego il 07.11.96 (cfr. all. n. 11) da ritenersi rilasciata per la maturazione dei termini di legge per la formulazione del silenzio-assenso;
- che in seguito veniva presentata D.I.A. n. 91/2004 prot. 5392 del 16.03.2004 per l'installazione della pensilina sopra l'ingresso principale (cfr. all. n. 12);
- che veniva poi presentata C.I.L.A. in sanatoria n. 4271 del 26.05.2021 per opere di lieve entità, eseguite nelle parti esterne comuni degli edifici (cfr. all. n. 13);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Campodarsego è dotato di **P.I.** (Piano Degli Interventi).

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area su cui insiste il fabbricato comprendente il presente lotto ricade Z.T.O. "**B4**" **residenziali urbane consolidate**, disciplinate in via principale dall'art. 18 delle relative N.T.O. (cfr.

Stralcio tavola P.I: all. n. 14, nonché stralcio N.T.A: all. n. 15).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

9. PROVENIENZA

Al ventennio il sig. _____ era proprietario esclusivo dei beni costituenti il presente lotto avendoli acquisiti con Atto di Compravendita n. 177818 di Rep. del 11.07.1996 a rogito notaio Donato Cazzato di Padova, ivi registrato a pari data al n. 06461 serie 1V ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 16.07.1996 ai nn. 16298/11688 (cfr. all. n. 16), dalla società

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 27.08.2024: all. nn. 17):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 20169 R.G. e 12626 R.P. del 25.05.2011

a favore:

;

a carico:

..omissis..,

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 07.02.2011 rep. n. 159
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Sezione B, Fg. 21:

mapp. 637, sub 18, Natura A/2;

mapp. 637, sub 50, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

nn 11794 R.G. e 8338 R.P. del 02.04.2024

a favore:

;

a carico: ..omissis..,

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 13.03.2024 rep.
n. 1546/2024 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 24:

mapp. 637, sub 18, Natura A/2;

mapp. 637, sub 50, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 39493 R.G. e 70688 R.P. del 17.12.2015 (cfr. all. n. 18)

a favore:

a carico:

soggetto 1:

soggetto 2:

soggetto 3:

soggetto 4: ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 11.12.2015 n. 10386 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente € 180.000,00

beni colpiti:

soggetto 1: Unità negoziale n. 1: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 4, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.

Unità negoziale n. 2: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 2, Natura A/3;

diritto: proprietà per la quota di 1/12;

soggetto 2: Unità negoziale n. 3: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 3, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.

Unità negoziale n. 2: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 2, Natura A/3;

diritto: proprietà per la quota di 1/12;

soggetto 3: Unità negoziale n. 4: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 26,

mapp. 1093, sub. 2, Natura C/6;

mapp. 1093, sub. 14, Natura A/2;

mapp. 1093, sub. 25, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

soggetto 4: Unità negoziale n. 5: Catasto Fabbricati, Comune di

Campodarsego, Fg. 21:
mapp. 637, sub 18, Natura A/2;
mapp. 637, sub 50, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

Annotazione nn. 22172 R.G. e 2921 R.P. del 16.06.2023 (cfr. all. n. 19)

Restrizioni di beni del 05.05.2023 n. 11172 di rep. del Tribunale di Padova, relativa all'unità negoziale n. 4.

nn. 40404 R.G. e 7244 R.P. del 23.12.2015 (cfr. all. n. 20)

a favore:

a carico:

soggetto 1:

soggetto 2:

soggetto 3:

soggetto 4:

soggetto 5:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 30.10.2015 n. 9240/2015 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente € 224.989,35

beni colpiti:

soggetto 1: Unità negoziale n. 1:

Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 24:

mapp. 637, sub 18, Natura A/2;

mapp. 637, sub 50, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

soggetto 2: Unità negoziale n. 2: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 26,

mapp. 1093, sub. 2, Natura C/6;

mapp. 1093, sub. 14, Natura A/2;

mapp. 1093, sub. 25, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

soggetto 3: Unità negoziale n. 3: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 4, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.

Unità negoziale n. 4: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 2, Natura A/3;

diritto: proprietà per la quota di 1/12;

soggetto 4: Unità negoziale n. 5: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 3, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.

Unità negoziale n. 4: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 2, Natura A/3;

diritto: proprietà per la quota di 1/12;

soggetto 5: Unità negoziale n. 4: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 2, Natura A/3;

diritto: proprietà per la quota di 1/12;

Annotazione nn. 22171 R.G. e 2920 R.P. del 16.06.2023 (cfr. all. n. 21)

Restrizioni di beni del 05.05.2023 n. 1172 di rep. del Tribunale di Padova, relativa all'unità negoziale n. 2.

nn. 23680 R.G. e 4285 R.P. del 11.07.2016 (cfr. all. n. 22)

a favore:

a carico:

soggetto 1:

soggetto 2:

..omissis..;

soggetto 3:

soggetto 4:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 23.07.2015 n. 6497/2016 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente € 50.000,00

beni colpiti:

soggetto 1: **Unità negoziale n. 1:** Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 26,
mapp. 1093, sub. 2, Natura C/6;
mapp. 1093, sub. 14, Natura A/2;
mapp. 1093, sub. 25, Natura C/6;

soggetto 2: **Unità negoziale n. 2:** Catasto Fabbricati, Comune di

Campodarsego, Fg. 24,
mapp. 637, sub 18, Natura A/2;
mapp. 637, sub 50, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

soggetto 3: **Unità negoziale n. 3:** Catasto Fabbricati, Comune di
Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 4, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.

Unità negoziale n. 4: Catasto Fabbricati, Comune di
Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 2, Natura A/3;

diritto: proprietà per la quota di 1/12;

soggetto 4: **Unità negoziale n. 5:** Catasto Fabbricati, Comune di
Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 3, Natura A/3;

diritto: piena proprietà.

Unità negoziale n. 4: Catasto Fabbricati, Comune di
Campodarsego, Fg. 20, mapp. 375, sub. 2, Natura A/3;

diritto: proprietà per la quota di 1/12;

Annotazione nn. 22169 R.G. e 2918 R.P. del 16.06.2023 (cfr. all. n. 23)

Restrizioni di beni del 05.05.2023 n. 1172 di rep. del Tribunale di Padova, relativa
all'unità negoziale n. 1.

nn. 45630 R.G. e 8013 R.P. del 23.12.2020

a favore:

a carico: ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Verbale di separazione dei coniugi del 20.04.2007 n. 10798 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente € 100.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego, Fg. 24:

mapp. 637, sub 18, Natura A/2;

mapp. 637, sub 50, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

11 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione Condominiale e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso che il Condominio in merito alle rate di spesa è creditore dei seguenti importi:

- periodo 01.06.2022 - 31.05.2023: € 1.831,22 specificando che l'Amministrazione condominiale comprende nel suddetto importo € 821,69 per oneri ordinari oltre ad indicare € 1.009,53 per spese legali personali (riferite al Decreto Ingiuntivo del 01.03.2023);
- periodo 01.06.2023 - 31.05.2024 € 886,04.

Gli oneri totali relativi all'ultimo biennio ammontano quindi ad € 2.717,26 (cfr: all. n. 24).

Dalle informazioni acquisite le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 900,00 circa.

* * * * *

12. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa

accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

Criteria di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per una ri-valutazione puntuale dei beni, che tenga effettivamente conto delle variabili di mercato in essere si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.

In tal senso, saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verrà applicata una riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 10%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 9, nel periodo fra il 01.01.2023 ed il 16.04.2024. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati cromaticamente nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. n. 25). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto, ove sono peraltro presenti altri comparabili.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto:

1. compravendita del 28.04.2022, notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego, repertorio 31420 (cfr. all. n. 26), nel quale gli immobili oggetto di compravendita appartengono al medesimo fabbricato dell'immobile comparato evidenziato in giallo nell'all. n. 25;
2. compravendita del 22.03.2023, notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, repertorio 44012 (cfr. all. n. 27), nel quale gli immobili oggetto di compravendita appartengono sempre al medesimo fabbricato dell'immobile comparato evidenziato in giallo nell'all. n. 25;
3. compravendita del 07.06.2023, notaio Fabrizio Sasso Del Verme di Cadoneghe, repertorio 44328 (cfr. all. n. 28) nel quale gli immobili oggetto di compravendita appartengono sempre al medesimo fabbricato dell'immobile comparato evidenziato in giallo nell'all. n. 25;
4. compravendita del 11.06.2024, notaio Marilena Andolfi di Albignasego, repertorio 25805 (cfr. all. n. 29) nel quale gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 25.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILI	1	2	3	4
notaio	F.S. Diliberto	F. Sasso Del Verme	F. Sasso Del Verme	M. Andolfi
repertorio	31420	41476	44328	4316
data atto	28.04.2022	22.03.2023	07.06.2023	11.06.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Bassa I n. 320/B	via Bassa I n. 320/A	via Bassa I n. 320	via Caltana, 372
Foglio catastale	24	24	24	24
mappali	637	637	637	806
subalterni	12-35	16-48	24-63	45-79
cat. catastale	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6
tipologia	appartamento p. secondo + garage p.sottostrada	appartamento p. terra + garage p.sottostrada	appartamento p. terra + garage p.sottostrada	appartamento p. secondo + sottotetto p. terzo e garage p.sottostrada
prezzo vendita	€ 94.000,00	€ 99.000,00	€ 120.000,00	€ 165.000,00
periodo di costruzione	C.E. 95+ DIA 96+ Rich. Abitabilità 1996	C.E. 95+ DIA 96+ Rich. Abitabilità 1996	C.E. 95+ DIA 96+ Rich. Abitabilità 1996	C.E.96 + Variante 98 + DIA98 + DIA 99+Abitabilità 99
vetustà dalla costruzione (anni)	29	29	29	28
classe energetica	E	E	D	E
superficie omogeneizzata (mq)	99,5	103,5	108	167,5
incidenza €/mq	€ 944,72	€ 956,52	€ 1.111,11	€ 985,07

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. Tutti gli immobili comparati appartengono allo stesso ambito geografico, garantendo quindi una maggiore omogeneità;
- b. I primi tre immobili comparati appartengono al medesimo compendio immobiliare dell'unità in analisi, con le quale condividono quindi le stesse caratteristiche costruttive;
- c. Il quarto immobile comparato è posto a breve distanza dai precedenti beni, oltre a risalire al medesimo periodo storico e verosimilmente presentare quindi le medesime caratteristiche costruttive e prestazione energetica;
- d. il valore unitario medio dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) di € 999,35/mq circa;
- e. il valore unitario tende a salire nei comparabili più recenti.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. primo:	mq	83,20 × 1,00 =	mq	83,20
- poggiolo p. primo:	mq	6,60 × 0,25 =	mq	1,65
- garage p. sottostrada:	mq	33,00 × 0,50 =	<u>mq</u>	<u>16,50</u>
		sommano	mq	101,35

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni a fini

valutativi si evidenzia:

che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico urbanisticamente consolidato e ben servito (maggiore appetibilità);

- che il lotto presenta spazi di dimensione ed illuminazione adeguati (maggiore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato:

STIMA DELL'INTERO: € 110.000,00.

(diconsi Euro centodiecimilavirgolazero).

Detraendo gli oneri condominiali pregressi quantificati in € 2.717,26, si ottengono € 107.282,74.

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (10% circa).

STIMA DEL LOTTO: [€ 107.282,74 - 10%] = € 96.554,46.

Arrotondabili ad € 96.000,00 (*)

(diconsi Euro novantaseimilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

* * * * *

Due Carrare, li 13.09.2024

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-

13. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco sub;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 C.E. n. 224/94 prot. 13367/94 del 08.03.1995;
- Allegato n. 9 C.E. n. 87/95 del 22.09.1995;
- Allegato n. 10 D.I.A. prot. n. 6474 del 04.04.1996;
- Allegato n.11 Richiesta Autorizzazione di Abitabilità prot. 8121 il 03.05.1996;
- Allegato n.12 D.I.A. n. 91/2004 prot. 5392 del 16.03.2004
- Allegato n.13 C.I.L.A. in sanatoria n. 4271 del 26.05.2021
- Allegato n.14 Stralcio P.I.;
- Allegato n.15 Stralcio N.T.A.;
- Allegato n.16 Provenienza: Atto di Compravendita;
- Allegato n.17 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.18 Nota di Iscrizione ipoteca giudiziale del 17.12.2015;
- Allegato n.19 Annotazione_n. 2921 R.P. del 16.06.2023;
- Allegato n.20 Nota di Iscrizione ipoteca giudiziale del 23.12.2015;
- Allegato n.21 Annotazione_n. 2920 R.P. del 16.06.2023;
- Allegato n.22 Nota di Iscrizione ipoteca giudiziale del 11.07.2016;
- Allegato n.23 Annotazione_n. 2918 R.P. del 16.06.2023;
- Allegato n.24 Oneri condominiali periodo 01.06.2022 – 31.05.2024;

Allegato n. 25 Comparabili: Mappa catastale con comparabili evidenziati;

Allegato n. 26 Comparabili: atto rep. n. 31420 del 28.04.2022 notaio Diliberto;

Allegato n. 27 Comparabili: atto rep. n. 44012 del 22.03.2023 notaio Sasso del
Verme;

Allegato n. 28 Comparabili: atto rep. n. 44328 del 07.06.2023 notaio Sasso del
Verme;

Allegato n. 29 Comparabili: atto rep. n. 25805 del 11.06.2024 notaio Andolfi.

